|  |  |
| --- | --- |
| Nazwa inwestora i adres | Kavu Sp. z o.o., Jastrzębia Stara 9a, 05-640 Mogielnica |
| Nazwa zamierzenia  budowlanego | BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, PARKINGAMI ORAZ CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ W PARTERZE |
| Nazwa elementu  budowlanego | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA |
| Adres obiektu budowlanego | **GRÓJEC, UL. SŁOWACKIEGO** |
| Nazwa jednostki ewid. | **GRÓJEC** [140605\_4] |
| Nazwa i nr obrębu ewid. | **GRÓJEC** [0001] |
| Numery działek ewid. | 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zakres  opracowania | Pełniona funkcja projektowa | Imię i nazwisko  specjalność  numer uprawnień budowlanych | Data/podpis |
| ARCHITEKTURA  *projektował* | Projektant | mgr inż. arch. WITOLD MALMON | *sierpień 2022* |
| Spec. uprawnień | *Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń* |
| Nr uprawnień | GP-III-7342/130/91 |

**SPIS ZAWARTOŚCI**

[OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW 3](#_Toc110424497)

[KOPIA DECYZJI O NADANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ORAZ KOPIA ZAŚWIADCZENIA O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO 4](#_Toc110424498)

[OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ 5](#_Toc110424499)

[1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 5](#_Toc110424500)

[2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ 6](#_Toc110424501)

[3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 6](#_Toc110424502)

[4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 7](#_Toc110424503)

[5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI 7](#_Toc110424504)

CZĘŚĆ GRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK NR K1 – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAŁĄCZNIK NR K2 – ANALIZA WYSOKOŚCIOWA

ZAŁĄCZNIK NR K3– ANALIZA FUNKCJONALNA

ZAŁĄCZNIK NR K4– ELEWACJE BUDYNEK 1

ZAŁĄCZNIK NR K5– ELEWACJE BUDYNEK 2

ZAŁĄCZNIK NR K6– ELEWACJE BUDYNEK 3

ZAŁĄCZNIK NR K7– WIZUALIZACJA

ZAŁĄCZNIK NR K8– WIZUALIZACJA

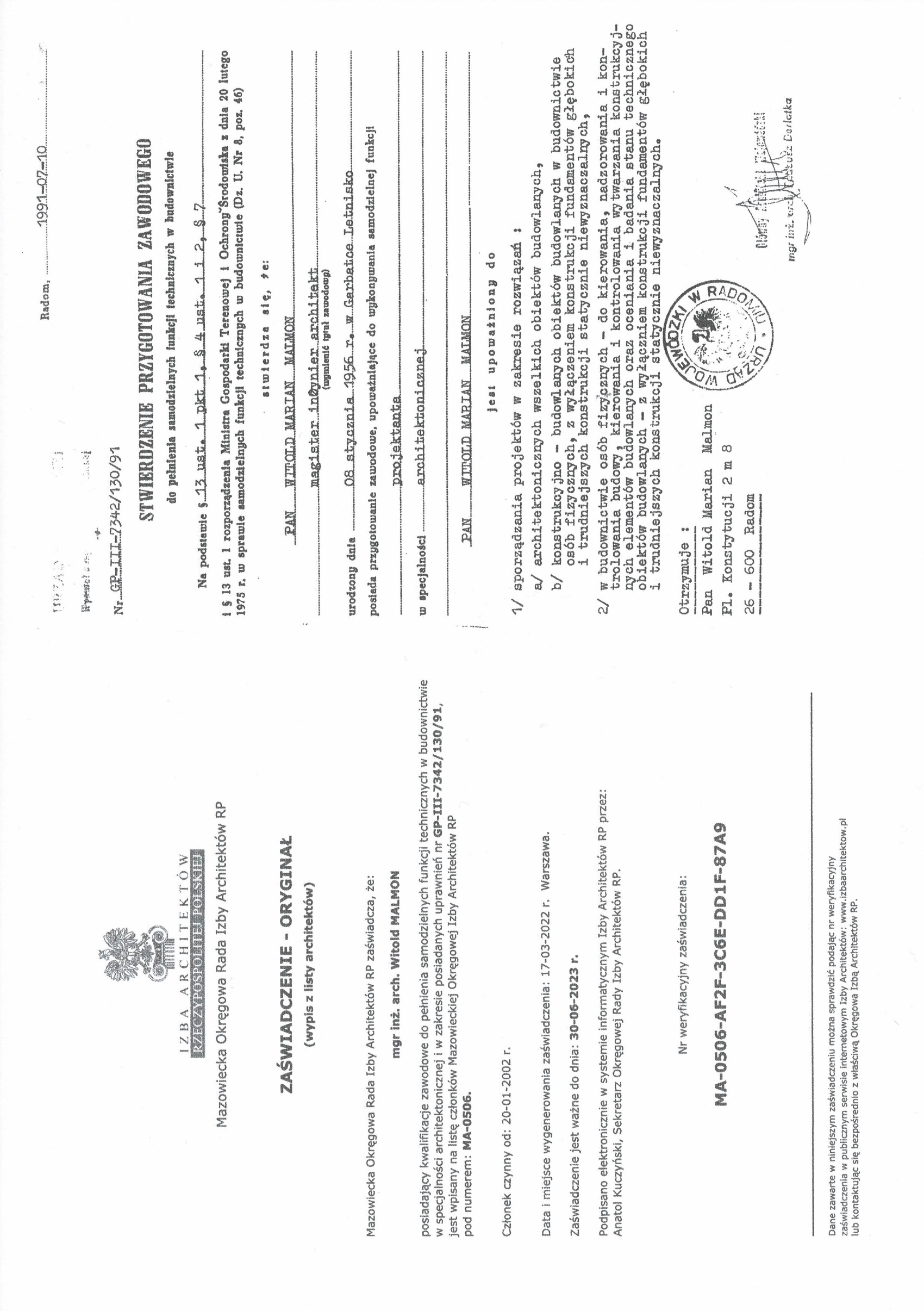
ZAŁĄCZNIK NR K9– WIZUALIZACJA

Radom, sierpień 2022

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo, oświadczam jako projektant, że projekt koncepcji pn.: „BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, PARKINGAMI ORAZ CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ W PARTERZE” na dz. 841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17 oraz na cz. działek nr 3672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22 w m. GRÓJEC, UL. SŁOWACKIEGO został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i wydany jest w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zakres  opracowania | Pełniona funkcja projektowa | Imię i nazwisko  specjalność  numer uprawnień budowlanych | Data/podpis |
| ARCHITEKTURA  *projektował* | Projektant | mgr inż. arch. WITOLD MALMON | *sierpień 2022* |
| Spec. uprawnień | *Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń* |
| Nr uprawnień | GP-III-7342/130/91 |

KOPIA DECYZJI O NADANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH ORAZ KOPIA ZAŚWIADCZENIA O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW WŁAŚCIWEJ IZBY SAMORZĄDU ZAWODOWEGO

OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNEJ

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obszar objęty zakresem inwestycji znajduje się w południowo-wschodniej części miasta. Od północy i zachodu sąsiaduje z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, zaś od wschodniej z zabudową mieszkalną jednorodzinną. Od południa znajdują się tereny rolne, łąk oraz sadów.

Teren objęty zakresem opracowania sklasyfikowany jest jako obszar łąk i sadów i obejmuje działki będące własnością Inwestora oraz które w przyszłości staną się jego własnością (841/1, 3671/18, 3671/19, 3671/20, 3671/13, 3671/14, 3671/15, 3671/17, 3671/21, 3672/23, 3672/24, 3672/25, 3672/26, 3672/27, 3672/28, 3672/29, 3673/23, 3671/16, na cz. dz.3670/17) oraz części działek należących do gminy i miasta Grójec (93672/30, 3671/22, 841/2, 3670/12, 3670/10, 3671/12 i 3672/22) na których planuje się zlokalizowanie części miejsc postojowych.

Dla obszaru, na którym planowana jest inwestycja obowiązuje UCHWAŁA NR XXXI/228/08 Rady Miejskiej w Grójcu z dnia 8 września 2008 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części miasta Grójca.

Inwestycja znajduje się w obszarze 12 MW/U planu miejscowego, zaś drogi, z których zapewniona będzie obsługa komunikacyjna oznaczone zostały jako 13.KDL, 24.KDD ORAZ 23.KDD.

Podstawowa funkcja projektowanej zabudowy to funkcja mieszkalna wielorodzinna, uzupełniona funkcją usługową.

Zespół składa się z 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z odrębnymi garażami podziemnym. Dwa z nich (budynek nr 1 i 2) zaprojektowane są na planie prostokąta w układzie równoległym do wschodniej granicy.

W wyniku nieregularnego kształtu działki, budynek nr 3 zaprojektowany jest na planie litery „U” w południowo-zachodnim narożniku. Składa się z 3 części:

* bryły na planie prostokąta i usługami na części parteru
* bryły o formie kaskadowej z usługami w parterze
* oraz jednokondygnacyjnego łącznika o funkcji usługowej ze stropodachem zielonym.

Budynki zlokalizowane są na działce równomiernie, a pomiędzy nimi urządzone zostaną tereny zielone, drogi, parkingi i dojazdy.

Partery budynków wyniesione zostały ok. 1,5 m ponad poziom terenu, aby w jak najmniejszym stopniu naruszać warunki gruntowo-wodne terenu inwestycji. Ze względu na to, iż w najbliższym sąsiedztwie znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości ok.18 m od poziomu wejścia do attyki, wnioskuje się o zastosowanie takiej wysokości w projektowanych obiektach.

We wszystkich budynkach na poziomie -1 zlokalizowano garaż, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne. W budynkach nr 1 i 2 na poziomach od 0 do 4 znajdować się będą lokale mieszkalne oraz niezbędna komunikacja, a w budynku nr 3 na parterze znajdować się będą usługi.

Do budynków zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze bez krawężnikowe, odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy we wszystkich klatkach schodowych, którymi można dostać się na każdą kondygnację nadziemną oraz podziemną.

1. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Zabudowa będąca przedmiotem niniejszej koncepcji ma za zadanie zagospodarować nieużytkowany obecnie fragment terenu, funkcją mieszkalną wielorodzinną.

Układ urbanistyczny wnioskowanej zabudowy wyznaczają działki drogowe (ul. Słowackiego, Wybickiego oraz działki przeznaczone pod budowę drogi od strony północnej) oraz wschodnia granica z terenami niezabudowanymi.

Układ kompozycyjny przedmiotowego zespołu budynków nawiązuje do układu budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, tj. od strony północnej oraz zachodniej. Układ składa się z budynków zorientowanych dłuższą elewacją równolegle do ulicy Wybickiego, tak jak istniejąca zabudowa sąsiednia. Kształt działki wymusił kierunek zabudowy od strony północnej w kierunku południowym z umiejscowieniem krótszych elewacji od strony północnej i południowej.

W skład zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzą 3 obiekty z 3 odrębnymi garażami podziemnymi. Dwa z nich (budynek nr 1 i 2) na planie prostokąta w układzie równoległym do wschodniej granicy.

W wyniku nieregularnego kształtu działki, budynek nr 3 zaprojektowany jest na planie litery „U” w południowo-zachodnim narożniku. Składa się z 3 części:

* bryły na planie prostokąta i usługami na części parteru
* bryły o formie kaskadowej z usługami w parterze
* oraz jednokondygnacyjnego łącznika o funkcji usługowej ze stropodachem zielonym.

Poprzez swoją formę budynek nr 3 tworzy pierzeję ul. Słowackiego i Wybickiego i jednocześnie stanowi dominantę wysokościową.

Dojazdy, jak i ciągi piesze, przebiegają równolegle i prostopadle do dróg dojazdowych i planowanych budynków tworząc prostą kompozycję urbanistyczną.

Prosta forma architektoniczna budynków oraz kolorystyka w stonowanych odcieniach bieli, szarości i beżu nie będzie stanowić kontrastu z istniejąca zabudową.

1. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dojazd do wnioskowanej inwestycji planuje się poprzez sześć planowanych zjazdów z dróg publicznych: dwa z ulicy Słowackiego (od strony południowej), trzy z drogi dostępnej z ulicy Wybickiego (od strony północnej) oraz jeden bezpośrednio z ul. Wybickiego. Ww drogi oraz drogi wewnętrzne na terenie inwestycji pełnić będą funkcje dróg pożarowych dla projektowanych budynków.

Poza granicami wniosku, w pasie drogowym, planuje się lokalizacje części miejsc postojowych zgodnie z załącznikiem graficznym.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do:

* Sieci wodociągowej ø160 znajdującej się w ul. Słowackiego, po wybudowaniu przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 6.12.2021 r. znak sprawy 2498/2021
* Sieci kanalizacji sanitarnej ø200 przebiegającej w ulicy Wybickiego, po wybudowaniu przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 6.12.2021 r. znak sprawy 2498/2021
* Sieci kanalizacji deszczowej ø1200 znajdującej się w ul. Słowackiego, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Grójcu S.A. z dnia 6.12.2021 r. znak sprawy 2499/2021
* Sieci elektroenergetycznej w ul. Słowackiego, po wybudowaniu przyłącza średniego napięcia, stacji transformatorowych oraz przyłączy zgodnie z zapewnieniem wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 27.10.2021 r. znak sprawy 21-I7/WZD/00243/8801
* Sieci gazowej ø63 w ul. Słowackiego zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Polska Spółka Gazownictwa sp.z o.o.. z dnia 9.11.2021 znak sprawy S005/0000202912/00001/2021/00000

1. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W koncepcji przewiduje się możliwość etapowania inwestycji. Każdy z budynków, wraz z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej oraz przyłączenia do mediów, może działać niezależnie.

Przewiduje się realizację budynków w 3 etapach:

Etap I – budynek 1

Etap II – budynek 2

Etap III – budynek 3

1. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Zespół budynków mieszkalnych będący przedmiotem opracowania nawiązuje swoją funkcją oraz skalą do okolicznej zabudowy, a w szczególności do zespołu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się od strony północnej oraz północno-zachodniej.

W odległości ok. 60 m od terenu pod planowaną inwestycję znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o pięciu kondygnacjach i wysokości około 18 m od poziomu wejścia do budynku do attyki. W budynkach tych zlokalizowane są również lokale usługowe w części parteru.

Forma projektowanych obiektów oraz ich usytuowanie względem najbliższego sąsiedztwa, będzie nawiązaniem do istniejącego układu urbanistycznego oraz uzupełnieniem funkcji mieszkaniowej na danym terenie.

Usługi w parterze jednego z wnioskowanych budynków stanowić będą uzupełnienie funkcji usługowej znajdującej się w sąsiednich budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Projektant:

mgr inż. arch. Witold Malmon

nr upr. GP-III-7342/130/91